



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14342/2023

ACJC/1221/2023

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023**

Pour

A \_\_\_\_\_ **FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS**, sise \_\_\_\_\_ [ZH],  
appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le  
18 juillet 2023, comparant par Me Claire BOLSTERLI, avocate, Salamian Bolsterli &  
Associés, Rampe de la Treille 5, Case postale 5753, 1211 Genève 11, en l'Étude de  
laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué à la partie appelante par pli recommandé du  
25 septembre 2023.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (ci-après : A\_\_\_\_\_ ) est une fondation inscrite au Registre du commerce de Zurich.

**b.** L'ETAT DE GENEVE est propriétaire de la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la Commune de B\_\_\_\_\_ [GE]. Dite parcelle est située au lieu-dit "C\_\_\_\_\_" et dispose d'une superficie totale de 47'517 m<sup>2</sup>.

**c.** En 2018, A\_\_\_\_\_ a approché l'ETAT DE GENEVE en vue de l'installation provisoire, sur une partie de la parcelle susvisée, d'un centre commercial provisoire, afin de pouvoir y accueillir plusieurs commerces, dont le magasin E\_\_\_\_\_, pendant la réalisation d'un projet immobilier sur la parcelle 2\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_ [GE] (no. \_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_), impliquant notamment la démolition et la reconstruction du centre commercial situé sur cette dernière parcelle.

**d.** La construction du centre commercial provisoire a fait l'objet d'une autorisation de construire (n° DD 4\_\_\_\_\_/1) délivrée le \_\_\_\_\_ mai 2022.

**e.** Par acte notarié des 8 décembre 2022 et 16 janvier 2023, l'ETAT DE GENEVE a concédé à A\_\_\_\_\_ une servitude personnelle de superficie incessible - d'une surface de 4'450 m<sup>2</sup> - sur la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la Commune de B\_\_\_\_\_.

Cette servitude confère à A\_\_\_\_\_ le droit de construire et d'exploiter, sur l'assiette concédée, un centre commercial et un parking, cela jusqu'à l'échéance du droit de superficie fixée au 31 décembre 2025.

**f.** Le 20 juin 2023, le centre commercial sis sur la parcelle 2\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_ a fermé ses portes en vue des travaux de démolition et reconstruction susmentionnés.

Le lendemain, le centre commercial provisoire situé sur la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la Commune de B\_\_\_\_\_ a ouvert ses portes au public.

**B a.** Le 10 juillet 2023, A\_\_\_\_\_ a déposé devant le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) une requête de mise à ban.

Elle a conclu, principalement, à ce que le Tribunal (i) ordonne la mise à ban de la partie de la parcelle 1\_\_\_\_\_ de D\_\_\_\_\_ dont elle était superficière et qui était affectée au parking du centre commercial provisoire avec le contenu suivant : "*stationnement de tous véhicules, ayants droits exceptés, interdit de cette propriété sous peine d'amende pouvant aller jusqu'à 2'000 fr.*", (ii) prononce cette mise à ban pour une durée échéant à la fin de l'exploitation effective du centre commercial provisoire pour lequel le parking avait été construit et (iii) ordonne la

publication de la mise à ban de la parcelle susmentionnée dans la Feuille d'avis officielle (FAO).

Elle a allégué que "*le parking destiné au centre commercial provisoire [était] librement accessible. Toute personne [était] ainsi en mesure d'y accéder librement, son entrée n'étant nullement protégée par une barrière*".

Dans la partie "*en droit*" de sa requête, elle a fait valoir qu'il paraissait inéluctable que certains usagers allaient stationner leurs véhicules pour une longue durée sur le parking, ce qui était d'ores et déjà le cas depuis l'ouverture dudit centre.

A\_\_\_\_\_ n'a produit aucun plan et/ou photographies du parking à l'appui de sa requête.

**b.** Par ordonnance OTPI/462/2023 du 18 juillet 2023, reçue par A\_\_\_\_\_ le 20 juillet 2023, le Tribunal a rejeté la requête de mise à ban formée par la précitée (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 300 fr., compensés avec l'avance fournie et mis à la charge de A\_\_\_\_\_ (ch. 2 et 3).

Le Tribunal a retenu que la requérante avait démontré par titre l'existence de son droit de superficie sur la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la Commune de B\_\_\_\_\_. En revanche, elle n'avait pas allégué - ni *a fortiori* rendu vraisemblable - que le parking du centre commercial provisoire érigé sur cette parcelle ferait l'objet d'une utilisation non autorisée par un cercle indéterminé de personnes.

**C. a.** Par acte déposé le 28 juillet 2023 devant la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette ordonnance, concluant à son annulation. Cela fait, elle a pris les mêmes conclusions que celles figurant dans sa requête du 10 juillet 2023. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour l'achemine à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans ses écritures et, plus subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour reprise de l'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle a allégué des faits nouveaux (allégués 11 et 12) et déposé des pièces nouvelles (pièces 7A et 7B).

**b.** Par avis du 7 août 2023, la Cour a informé A\_\_\_\_\_ de ce que la cause était gardée à juger.

**c.** Par courrier du 29 août 2023, A\_\_\_\_\_ a allégué des faits nouveaux et déposé des pièces nouvelles.

---

## EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 308 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

En matière d'action en cessation de trouble, la valeur litigieuse se détermine selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, l'appelante fait valoir que la valeur litigieuse est égale à la valeur d'usage du parking du centre commercial provisoire, dont la valeur capitalisée au sens de l'art. 92 al. 2 CPC est supérieure à 10'000 fr.

Cette argumentation peut être entérinée, de sorte que la voie de l'appel est ouverte en l'espèce.

L'appel, dirigé contre une décision prise en procédure sommaire (art. 248 let. c CPC) respecte les délai et forme prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable (art. 311 CPC) sous cet angle.

**1.3** Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 311 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

2. L'appelante a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

**2.1** Selon l'art. 317 al 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux (*pseudo nova*), de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1; 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement au prononcé de la décision attaquée. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est

remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et 3.2.3).

Dès le début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de *nova*, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.3 à 2.2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 4.2.2; 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2; 5A\_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.3).

**2.2** Dans son acte d'appel, l'appelante a formulé des allégués nouveaux en lien avec la configuration du parking et l'utilisation qui en est faite, sans donner de précision permettant de situer ces allégués dans le temps. On ignore également à quelle date ont été prises les photographies produites sous pièces 7A et 7B. En tout état, l'appelante n'explique pas en quoi elle aurait été empêchée de se prévaloir de ces faits et d'obtenir ces moyens de preuve avant que le Tribunal statue sur sa requête de mis à ban. Ceux-ci sont dès lors irrecevables.

Il en va de même des *nova* dont l'appelante s'est prévalu le 29 août 2023, soit après que la Cour a gardé la cause à juger.

- 3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir rejeté sa requête. Elle soutient qu'au vu de la configuration du parking et de l'absence de barrière en protégeant l'accès, il est inéluctable que des usagers y stationnent leurs véhicules de manière excessive, ce qui avait déjà été le cas depuis l'ouverture du centre commercial provisoire.

**3.1.1** Selon l'art. 258 CPC, le titulaire d'un droit réel sur un immeuble peut exiger du tribunal qu'il interdise tout trouble de la possession et qu'une infraction soit, sur plainte, punie d'une amende de 2000 fr. au plus. L'interdiction peut être temporaire ou de durée indéterminée (al. 1). Le requérant doit apporter la preuve par titres de son droit réel et rendre vraisemblable l'existence ou l'imminence d'un trouble (al. 2).

La mise à ban est publiée et placée de manière bien visible sur l'immeuble (art. 259 CPC).

Selon l'art. 260 CPC, la mise à ban peut être contestée par le dépôt d'une opposition au tribunal dans les 30 jours à compter du jour où l'avis est publié et placé sur l'immeuble. L'opposition ne doit pas être motivée (al. 1). L'opposition rend la mise à ban caduque envers la personne qui s'est opposée. Pour faire valider la mise à ban, le requérant doit tenter une action devant le tribunal (al. 2).

---

**3.1.2** Les art. 258 à 260 CPC traitent de l'interdiction générale de troubler la propriété foncière - la mise à ban (contrairement aux actions possessoires) n'étant possible qu'en matière immobilière - par le biais d'une procédure gracieuse, dans sa phase initiale pour le moins. Un trouble de la possession concret, causé par une personne déterminée doit faire l'objet d'une procédure contentieuse (action possessoire des art. 927 et 928 CC et action pétitoire des art. 641 et 679 CC) en procédure ordinaire ou simplifiée, suivant la valeur litigieuse, voire selon la procédure du cas clair de l'art. 257 (DELABAYS, *in* Petit commentaire CPC, 2020, n. ad art. 258 CPC et la réf. citée).

La qualité pour agir appartient au titulaire d'un droit réel sur l'immeuble; il peut ainsi s'agir du propriétaire, d'un copropriétaire, respectivement de l'ensemble des propriétaires agissant de concert en cas de propriété collective. Lorsque le fonds fait l'objet d'un droit de superficie ou d'un usufruit, le superficiaire ou l'usufruitier sont aussi légitimés à requérir une mise à ban (DELABAYS, *op. cit.*, n. 2 ad 258 CPC; BOHNET, *in* CR CPC, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 7 ad art. 258 CPC).

Le trouble à rendre vraisemblable doit présenter une certaine intensité et le tribunal doit pouvoir se faire une idée de la nature et de la fréquence du trouble. Un dérangement est juridiquement pertinent lorsqu'il dépasse les limites des nuisances raisonnablement tolérables, c'est-à-dire lorsqu'il est excessif. Les nuisances qui doivent être tolérées en tant que conséquences raisonnables et nécessaires de la cohabitation humaine sont autorisées et ne peuvent donc pas être interdites (TENCHIO/TENCHIO, *in* BSK ZPO, 2017, n. 4 ad art. 258 CPC et les réf. citées).

Le requérant peut requérir qu'il soit fait mention d'un "*accès interdit*" ou d'une "*interdiction de stationner*", ou encore de "*jeux de ballon interdits*", l'interdiction peut aussi être formulée de manière abstraite ("*tout trouble*"). La mesure devant être proportionnée, le juge pourrait toutefois refuser une interdiction trop large (BOHNET, *op. cit.*, n. 11 et 12, ad art. 258 CPC).

L'interdiction s'adresse en général à un cercle ouvert de destinataires. Des exceptions peuvent toutefois être admises : ainsi, une interdiction générale peut prévoir des exceptions pour les habitants d'un immeuble déterminé, les locataires de places de parc privées ou les visiteurs. En cas de contestation sur ce point, il faut se demander si le requérant à l'interdiction judiciaire peut obtenir la pleine protection de ses droits dans une procédure dirigée contre une personne déterminée. Dans l'affirmative, il n'y a pas d'intérêt digne de protection à une interdiction judiciaire prononcée sur la base d'une requête unilatérale et il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la requête (TENCHIO/TENCHIO, *op. cit.*, n. 3 ad art. 258 CPC).

S'il doit prouver par titre (art. 277 CPC) son droit réel, le requérant doit uniquement rendre vraisemblable (i) l'existence ou l'imminence d'un trouble, (ii) le fait que ce trouble atteint une certaine intensité, c'est-à-dire qu'il dépasse les limites des nuisances qui doivent raisonnablement être supportées, et (iii) que la mise à ban s'adresse à un cercle indéterminé de personnes, et non à des personnes déterminées (DELABAYS, *op. cit.*, n. 6 ad art. 258 CPC et la référence citée). L'existence ou l'imminence d'un trouble est vraisemblable lorsque l'on peut déduire des faits présentés par le requérant que les éléments pertinents sont réunis, sans pour autant que l'on puisse exclure la possibilité que la situation réelle soit différente (BOHNET, *op. cit.*, n. 8 ad art. 258 CPC; cf. ATF 132 III 715 consid. 3.1).

**3.2** En l'espèce, l'appelante ne critique pas de façon motivée l'ordonnance attaquée, en tant que le Tribunal a retenu qu'elle n'avait pas allégué - ni *a fortiori* rendu vraisemblable - que le parking du centre commercial provisoire ferait l'objet d'une utilisation non autorisée (et excessive) par un cercle indéterminé de personnes.

La recevabilité de l'appel apparaît dès lors discutable sous l'angle de sa motivation. Il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner plus avant cette question, la décision querellée devant quoi qu'il en soit être confirmée sur ce point. En effet, dans sa requête de mise à ban, l'appelante s'est bornée à alléguer que le parking du centre commercial provisoire était librement accessible et, partant, qu'il était "inéluçtable" que "certains usagers" y stationnent leur véhicule "pour une longue durée". Elle n'a en particulier donné aucune précision sur la configuration des lieux, de sorte que l'on ignore tout de la surface du parking, du nombre de places de stationnement qu'il comporte ou encore de la zone de stationnement dans laquelle il se situe (zone blanche, zone bleue, cases de livraison, etc.), étant rappelé que les allégués et photographies invoqués en appel à ce sujet sont irrecevables (cf. *supra* consid. 2). L'appelante n'a pas non plus spécifié à quels usagers étaient destinés ce parking (visiteurs du centre commercial provisoire, commerçants y exploitant une arcade, riverains autorisés, etc.), pas plus qu'elle n'a décrit la nature exacte et la fréquence du trouble de la possession dont elle entend se prémunir et cas échéant contre qui.

Dans ces conditions, le Tribunal a considéré à juste titre que l'appelante n'avait pas allégué, ni *a fortiori* rendu vraisemblable, l'existence ou l'imminence d'un trouble qui dépasserait les limites des nuisances raisonnablement tolérables et qui serait susceptible de lui être causé par un cercle indéterminé de personnes.

L'ordonnance attaquée sera par conséquent confirmée.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance versée par celle-ci, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

\* \* \* \* \*



**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juillet 2023 par A\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS contre l'ordonnance OTPI/462/2023 rendue le 18 juillet 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14342/2023 SP.

**Au fond :**

Confirme cette ordonnance.

Déboute A\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr., les met à charge de A\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.*